

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajad kepada orang lain, tolong menolong, tukar menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat. Sebagai makhluk sosial masyarakat dibebaskan melakukan kegiatannya berdasarkan hukum yang ada. Namun naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia dituntut untuk bekerja tapi, secara sadar atau tidak sering terlibat dengan suatu perjanjian.

Di zaman sekarang kebutuhan manusia telah mengalami kemajuan yang sangat tinggi, kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Kegiatan dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidup mau tidak mau

para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya.

kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah yang berada di lokasi yang strategis untuk membangun ruko yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Akibat keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko.

Perjanjian sewa-menyewa diatur didalam bab VII buku III KUHPerdara yang berjudul “tentang sewa-menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata.<sup>1</sup> Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdara.<sup>2</sup>

Sewa-menyewa seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mangikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyewakan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaanya. Dengan demikian penyerahan

---

<sup>1</sup> Subekti R. dan R. Tjitrosudibio, 2005, *KUHPerdara*, Jakarta: Pradnya Paramita, h. 381

<sup>2</sup> Subekti R. 1985, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, h. 40

tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.<sup>3</sup>

Jika si penyewa memakai barang yang disewa itu untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan dapat memintakan pembatalan sewanya (pasal 1561). Misalnya, sebuah rumah kediaman digunakan untuk perusahaan atau bengkel.

Menurut pasal 1553, dalam sewa-menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Tentang apakah artinya resiko itu sudah kita ketahui dari bagian umum hukum perjanjian. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek dari suatu perjanjian.<sup>4</sup>

Peraturan tentang resiko dalam sewa-menyewa tidak begitu ditegaskan oleh pasal 1553 tersebut, seperti halnya dengan peraturan resiko dalam jual beli yang diberikan oleh pasal 1460, dimana dengan terang dipakai kata tanggungan yang berarti resiko. Si penyewa ruko harus memenuhi kewajiban terhadap yang menyewakan ruko, begitupun sebaliknya pihak yang menyewakan harus memenuhi kewajiban terhadap si penyewa ruko, dan kedua pihak harus mematuhi peraturan dalam sewa menyewa ruko. Apabila salah satu pihak melanggar peraturan dalam sewa menyewa atau melakukan

---

<sup>3</sup> Subekti R. 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, h. 90

<sup>4</sup> Subekti R. Ibid hal. 44

kesalahan yang merugikan pihak lain, maka pihak yang melanggar atau melakukan kesalahan tersebut harus bertanggung jawab jika ia tidak memenuhi kewajiban perjanjian dan perbuatan melawan hukum apabila tidak mentaati peraturan, dengan demikian ia harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian.

Dari ulasan tersebut penulis mengambil judul “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO)”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) antara pihak yang menyewakan dengan penyewa?
2. Bagaimana peraturan yang berlaku serta hak dan kewajiban dalam sewa menyewa ruko?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian sewa menyewa ruko antara pihak yang menyewakan dengan penyewa
2. Untuk mengetahui bagaimana peraturan yang berlaku serta hak dan kewajiban dalam sewa menyewa ruko
3. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Bagi Penulis**

Dengan penelitian ini semoga dapat menambah ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum perdata mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di kota Surakarta

##### **2. Bagi Masyarakat**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya bagi masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa ruko di kota Surakarta, sehingga masyarakat mengetahui hukumnya tentang sewa menyewa ruko

##### **3. Bagi Ilmu Pengetahuan**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan khususnya hukum perdata yang menyangkut mengenai hukum perjanjian sewa menyewa ruko di kota Surakarta

#### **E. Metode Penelitian**

Dalam suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan

pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>5</sup>

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode normatif, karena penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dalam tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di kota Surakarta.<sup>6</sup>

### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan untuk memperoleh data adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang kejadian subyek dan/atau obyek penelitian sebagaimana adanya.<sup>7</sup> Karena untuk menggambarkan secara sistematis dan meyeluruh tentang tanggung jawab hukum terhadap perjanjian sewa menyewa ruko di kota Surakarta

### 3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### 1) Penelitian Kepustakaan

Untuk mencari data sekunder. Dengan menggunakan bahan hukum penelitian antara lain :

---

<sup>5</sup> Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3;

<sup>6</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, hal. 60.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 12;

a) Bahan Hukum primer

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder bersifat mengikat. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder berupa berbagai buku-buku, jurnal dan dokumen yang berhubungan dengan tanggung jawab hukum.

b) Penelitian Lapangan

I. Lokasi penelitian

Sesuai dengan judul skripsi, maka penulis mengambil lokasi penelitian di Jln. Kolonel Soetarto, Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

II. Subyek penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan subyek adalah informasi dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ruko di Jln. Kolonel Soetarto, Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data antara lain:

a) Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari serta mengutip dari

buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau berbagai bahan hukum yang sesuai dengan kajian hukum tersebut.

#### b) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian pada objek penelitian dengan cara :

##### I. Observasi

Observasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dengan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap obyek yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dengan tujuan untuk mendapatkan data yang menyeluruh dari perilaku manusia atau sekelompok manusia sebagaimana terjadi dalam kenyataannya dan mendapatkan deskripsi yang retalif lengkap mengenai kehidupan social dan salah satu aspek.

##### II. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang di wawancarai.<sup>8</sup>

Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh data atau keterangan-keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan di anggap memungkinkan

---

<sup>8</sup> M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Gafindo Persada, hal. 67.



diperoleh data yang berguna serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

#### 5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan penulis adalah dengan metode kualitatif. Metode ini berdasarkan pada peraturan-peraturan, literature buku-buku kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian ini, dan dipadukan dengan pendapat responden di lapangan dianalisa secara kualitatif dicari pemecahannya kemudian dapat ditarik kesimpulan.<sup>9</sup>

#### F. Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah para pembaca dalam memahami isi skripsi ini, maka penulis menyusun beberapa bab yang mana sub bab dalam penelitian ini saling berkaitan antara sub bab satu dengan sub bab yang lainnya, maka penulis menyusun sistematika dalam penulisan ini adalah :

### BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

---

<sup>9</sup> HB. Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Sewa Menyewa
- B. Pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko
- C. Perjanjian sewa menyewa ruko antara para pihak
- D. Hubungan hukum antara para pihak
- E. Hak dan kewajiban Pihak Yang Menyewakan
- F. Hak dan kewajiban pihak Penyewa
- G. Tanggung Jawab Hukum Dalam Sewa Menyewa atas dasar Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum
- H. Resiko
- I. Over Macht
- J. Ganti Rugi
- K. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) antara pihak yang menyewakan dengan penyewa
- B. Peraturan yang berlaku serta hak dan kewajiban dalam sewa menyewa ruko
- C. Tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan

## BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran